



# 土地及建築物預定買賣契約書（范本）

买方：（以下简称甲方）  
立契約書人

卖方：都市更新會（以下简称乙方）

茲为甲方向乙方买受乙方依\_\_\_\_\_小区（以下称本小区）「都市更新事业计划及权利变换计划」取得分配单元之土地及建物事宜，双方同意订定条款如下，以资共同遵守：

## 第一条 买卖标的

乙方依本小区「都市更新事业计划及权利变换计划」所取得如附件一所示之土地及建物。

## 第二条 建物面积误差及其价款找补

- 一、本契约买卖标的之建物面积以地政机关登记完竣之面积为准，部分原可依法登记之面积，倘因签约后法令改变，致无法办理产权登记时，该部分建物面积之计算，同意依核准之使用执照平面图为准，及依相关法令之规定办理。
- 二、建物面积如有误差，其误差在百分之一以内者（含百分之一），甲乙双方互不找补；惟其不足部分，如超过百分之一，则不足部分乙方均应找补；其超过部分，如超过百分之一以上者，则超过部分甲方应找补。面积误差找补之单价，系以本契约土地及建物总价金之总数除以建物面积所计算之金额为准。找补之金额不计息，于交屋时一次结清。

## 第三条 买卖标的总价金

本契约土地及建物总价金（含汽车停车位价金新台币\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元）新台币\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

## 第四条 付款条件及方式

### 一、付款条件

- （一）本契约签订时，甲方应给付签约价金新台币（以下同）\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟元，实际支付



\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟元，经乙方收讫属实。签约价金不足额部分，甲方允诺于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日以前补足，逾期仍未补足时，视为违约论，乙方不另通知，并同意依第十三条第二项之违约条款规定处理。

(二) 买卖价金\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元，甲乙双方同意依买卖标的实质工程进度分期缴纳，详见附件二分期付款明细表。

(三) 其余买卖价金，于乙方取得本契约买卖标的的所有权后一个月内通知甲方于一个月内付清，并于付清所有买卖价金同时，办理所有权移转登记与甲方。如甲方需以本契约买卖标的的所有权向金融机构申请抵押贷款用以清偿买卖价金时，甲方应于乙方通知后七日内洽妥承办贷款金融机构，并配合办理申请、征信、对保及必要之手续后，会同甲方指定之土地登记专业代理人同时办理所有权移转、抵押权设定或权利内容变更登记。如有不足价金，甲方仍应于办理所有权移转登记同时，以现金一次付清。

## 二、付款方式

甲方应给付之买卖标的价金应于乙方书面缴款通知日起十日内汇入乙方于\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_分行设立账号为之买卖价金专户。

### 第五条 逾期付款之处理方式

甲方如逾期达五日仍未缴清期款或已缴票据无法兑现时，应按逾期期款部分每日万分之五单利计算迟延利息予乙方，于补缴期款时一并给付乙方。

### 第六条 建筑主要结构、主要建材及附属设备

一、本契约建物建筑构造种类为\_\_\_\_\_造，其规格以核准之建造执照为准。

二、施工标准悉依主管机关核准之施工图样说明书。

### 第七条 建物完工日期



- 一、本契约建物建筑工程之开工及取得使用执照日期，甲方同意按乙方拟定并经主管机关核准公告之本小区「都市更新事业计划及权利变换计划」规定进行。
- 二、本契约建物若未能于前项规定之期限开工或取得使用执照逾期达一年时，甲乙双方均得解除本契约，甲方已缴价款，乙方同意无息归还甲方。

#### 第八条 建筑设计变更处理

- 一、甲方若要求室内隔间或建材变更时，应经乙方同意并于乙方指定之方法及期限内为之，并以乙方所提供之工程变更单签认为准，逾期由甲方自行负责。
- 二、甲方申请变更设计范围以申请一次为限，并以室内隔间及装修之变更为限，如需变更污水管线，以不影响下楼层为原则。其它有关建筑物主要结构、大楼立面外观、管道间、消防设施、公共设施等不得要求变更。
- 三、设计变更事项经甲乙双方于工程变更单上签认后，由乙方于签认日起\_\_\_\_\_日内提出追加减帐，以书面通知甲方。设计工程变更若为追加帐，甲方应于乙方书面通知日起十日内缴清工程追加款始为有效。若未如期缴清追加款，视为甲方无条件取消设计变更要求，乙方依原设计施工。设计变更若为减帐，则于交屋时一次结清。

#### 第九条 土地及建物产权移转登记期限

- 一、乙方应于取得本契约买卖标的所有权后一个月内通知甲方办理所有权移转登记，甲方应于乙方通知后七日内备妥文件配合办理。
- 二、乙方应于甲方履行下列义务时，办理买卖标的产权移转登记：
  - (一) 依本契约约定之付款办法，已缴清本契约买卖标的移转登记前应缴之款项及逾期加付之迟延利息。
  - (二) 提出办理产权登记有关文件，缴清各项税费。
- 三、若因甲方违反规定，致各项税费增加或罚款，乙方得向甲方求偿。



四、第一、二项办理事项，甲乙双方同意由乙方指定之土地登记专业代理人办理之，倘为配合各项手续需要，需由甲乙双方加盖公章、出具证件或缴纳各项税费时，甲乙双方同意于通知日起十日内提供，如因甲方或乙方延误或不协办，而导致甲、乙双方其中一方之损失，则由延缓作业之一方负损害赔偿之责任。

#### 第十条 交付不动产及相关文件之条件及期限

一、甲方如依第四条第一项第（二）款规定按工程进度给付价金，乙方应于领得使用执照一个月内，通知甲方进行交屋手续。甲方如依第四条第一项第（三）款规定以贷款给付价金，乙方应于甲方给付所有价金之日同时办理交屋手续。

二、甲方应于收到交屋通知\_\_\_\_日起\_\_\_\_日内配合办理交屋手续，逾期不配合办理交屋者，自期限届满隔日起，视为已交屋，乙方不负保管责任，但可归责于乙方时，不在此限。

三、于交屋时甲乙双方应履行下列各项义务：

（一）甲方须缴清所有应付未付款及完成交屋手续。

（二）乙方应于甲方办妥交屋手续后，将土地、建物所有权状、房屋保固书、住户公约、使用执照复印件及乙方代缴税费之收据交付甲方。

（三）甲方同意于通知交屋日起，不论是否迁入，即应付本户水电费及瓦斯基本费。另瓦斯装表等保证金及预缴各项费用亦由甲方负担。

#### 第十一条 税费负担之约定

一、地价税：以土地完成所有权移转登记日为准，该日（不含）前由乙方负担，该日后由甲方负担。

二、房屋税：以建物完成所有权移转登记日为准，该日（不含）前由乙方负担，该日后由甲方负担并依法定税率及年度日数比例分算税额。

三、土地增值税：由乙方负担。于乙方取得本契约标的土地所有权日起二十日内申报，并以申报日之当年度公告现值计算增值税，逾期申报者，以提出申报日当期之公告现值计



算增值稅。

四、所有權移轉登記之欠稅及工程受益費由乙方負擔，印花稅、契稅、規費及土地登記專業代理人代辦費用由甲方負擔。

以上甲方應負擔之稅費，均於辦理產權登記前預繳，並於交屋時多退少補。

## 第十二條 產權糾紛之處理

一、本契約土地及建物乙方保證產權完整，如影響甲方權利時，甲方得定相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除本契約，雙方並同意依第十三條違約之違約規定處理。

二、乙方與工程承攬人發生財務糾紛，乙方應於產權移轉登記前解決，如因乙方曾設定他項權利予第三人時，乙方應於所有權移轉登記前負責理清塗銷之。倘逾甲方所定相當期限仍未解決，甲方得解除本契約，雙方並同意依違約處罰之規定處理。但乙方設定與九二一基金會之抵押權，於甲方給付所有價金時，由九二一基金會予以塗銷。

## 第十三條 違約之損害賠償

一、乙方違反第九條、第十條及第十二條規定者，甲方得解除本契約。解約時乙方除應將甲方已繳之土地及建物價金全部退還甲方外，乙方並應同時賠償土地及建物總價金百分之\_\_\_\_之違約金，但該賠償金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、甲方違反第四條規定者，乙方得解除本契約並沒收依土地及建物總價金百分之三十計算之金額，但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

三、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另請求損害賠償。

## 第十四條 通知送達

一、本契約所稱各項通知或請求，除另有約定者外，均應以書面為之。



二、各当事人之地址如有变更，应以书面通知他方当事人，如怠于通知，他方将有关文书按本契约记载或最后告知他方之通信地址以挂号邮件寄发后，经通常之邮递期间，即视为到达。

第十五条 本契约发生之诉讼纠纷，甲乙双方同意以台湾\_\_\_\_\_地方法院为第一审管辖法院。

第十六条 本契约之附件均视为本契约之一部分，甲乙双方均应遵守，并自签约日起生效。本契约正本一式二份及副本一份，由甲乙双方各存执正本一份，副本一份送财团法人九二一震灾重建基金会备查。

第十七条 本契约如有未尽事宜，依相关法令、习惯及平等互惠与诚实信用原则公平解决之。

中 华 民 国                      年                      月                      日





立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

乙 方：\_\_\_\_\_都市更新會

法定代理人：

統一編號：

會籍地址：

聯絡電話：

附件一、土地及建物產權明細表

附件二、分期付款明細表乙份。

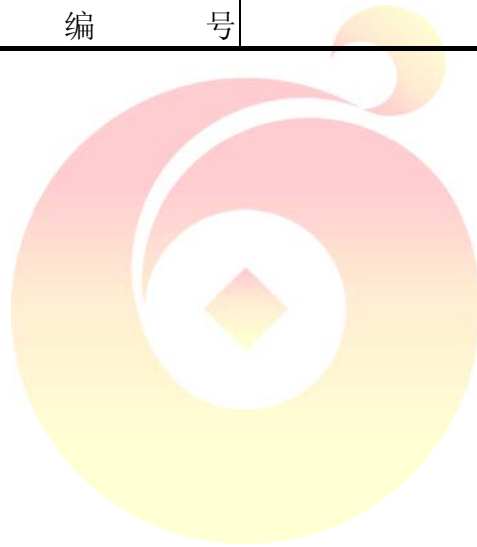


### 附件一 土地及建物产权明细

土地座落:

土地面积: M<sup>2</sup> ( 坪)

更新单元编号		
分配后土地持分	面积M <sup>2</sup>	
	面积 坪	
	比例	
建 物	主建物面积	
	附属建物面积	
	共同使用持分面积M <sup>2</sup>	
	总面积M <sup>2</sup>	
	总面积 坪	
	楼层 / 总楼层	
停车位编号		







## 附件二 买卖价金付款明细表

期别	付款项目	百分比%	应 付 金 额	收款记录
1	签约金		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
2	开工款		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
3	基础完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
4	地梁完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
5	一楼版完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
6	三楼版完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
7	五楼版完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
8	七楼板完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
9	屋顶板完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
10	外饰完成		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
11	使用执照取得		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	
12	产权移转		新台币 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整	

附注：本表付款期别及付款项目仅提供参考，各小区应依「临门方案之协助项目一之不动产所有权移权合约补充协议书」之约定，审酌第三买受人之属性作适当之调整。